



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

**ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN-GÜMÜŞHANE-
ARTVİN PLANLAMA ALT BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

1. GİRİŞ

Çevre Düzeni Planları dengeli ve sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekonomik kararlarla ekolojik kararların bir arada düşünülmesine imkan veren, rasyonel doğal kaynak kullanımını sağlamak üzere kalkınma planları ve varsa bölge planları temel alınarak yapılan ve tarım, turizm, konut, sanayi, ulaşım vb. genel arazi kullanım kararlarını, politika ve stratejilerini belirleyen, bölge veya havza bazında hazırlanan, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bütün olan üst ölçekli fiziki planlardır.

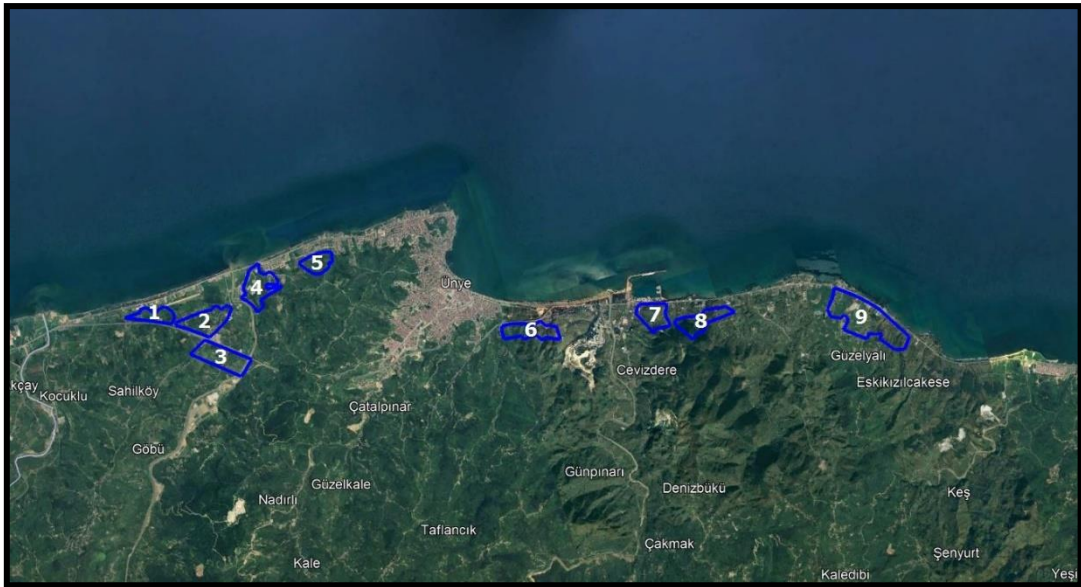
Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı(ÇDP), planın amacına yönelik mekânsal kararlar, politika ve stratejileri içermektedir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU:

Ordu Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) 10.03.2024 tarih ve E.358323 sayılı yazısı ile Ordu İli, Ünye İlçesi sınırları içerisinde bazı alanlarda yeni gelişme bölgelerinin belirlenmesi ve kentin kamusal ihtiyaçlarına çözüm bulunması amacı ile hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin Bakanlığımızca onaylanması talep edilmiştir.

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANIN KONUMU

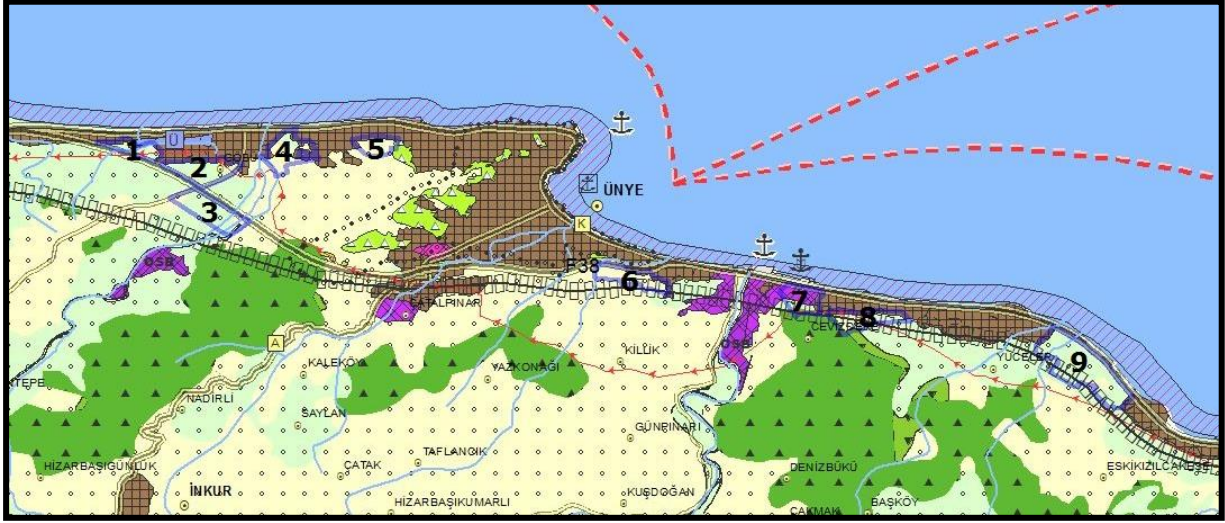
Plan değişikliğine konu alanlar Ordu İli, Ünye İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 298 ha. büyüklüğünde 9 adet alanın değişikliğe konu edildiği anlaşılmıştır.



Resim 1. ÇDP Değişikliğine Konu Alanların Uydu Görüntüsü

2.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİNE İLİŞKİN İNCELEMELER

Bahse konu teklif Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında incelenmiştir.



Resim 2. Değişikliğe Konu Alanların ÇDP'deki konumu

Değişikliğe Konu Alan No	Büyükülük (ha.)	ÇDP'deki Kullanım	ÇDP Değişikliği Teklifi
1	10.5	Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
2	34.6	Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
3	41	Tarım Arazisi	Küçük Sanayi Sitesi
4	29.3	Bölgeye Özel Ürün Alanı ve Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
5	16.1	Bölgeye Özel Ürün Alanı	Kentsel Yerleşme Alanı
6	23	Bölgeye Özel Ürün Alanı	Kentsel Yerleşme Alanı
7	24.4	Sanayi Alanı ve Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
8	24	Bölgeye Özel Ürün Alanı ve Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
9	95.9	Bölgeye Özel Ürün Alanı ve Tarım Arazisi	Kentsel Yerleşme Alanı
Toplam	298.8		

Tablo 1. Değişikliğe Konu Alanların ÇDP'deki Kullanımları

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değişikliğe konu alanların büyük bir kısmı Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP), “Bölgeye Özel Ürün Alanı” ve “Tarım Arazisi” lejandında kalmaktadır.

3. ORDU - TRABZON - RİZE - GİRESUN - GÜMÜŞHANE - ARTVİN PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI:

Yapılan inceleme neticesinde; Ünye Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca 11.10.1993 tarihinde onaylanmış, Ünye Belediyesi'nin 22.10.2001 tarih ve 76 sayılı Meclis Kararı ile, belediye ve mücavir alan sınırlarının tamamının yerleşik alan sınırı ilan edilmesine yönelik karar alındığı,

ÇDP Değişikliğine konu alanlara yönelik Ordu Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 25.03.2022 tarih ve E.5020758 sayılı görüş yazısında; "...5403 sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 6 (Ek:4/7/2019-7181/21 md.)"19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." şeklinde belirtilmiş olup plan değişikliğine konu alanların yukarıda belirtilen Meclis Kararına göre "Yerleşik Alan" olarak belirlenen sınırları içerisinde kalması sebebi ile izinli kabul edildiği,

ÇDP Değişikliğine konu alanlarının büyük bir kısmının, Ünye Belediye Meclisinin 03.01.2006 tarih ve 5 no'lu, 02.03.2006 tarih ve 25 no'lu Kararları ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı anlaşılmıştır.

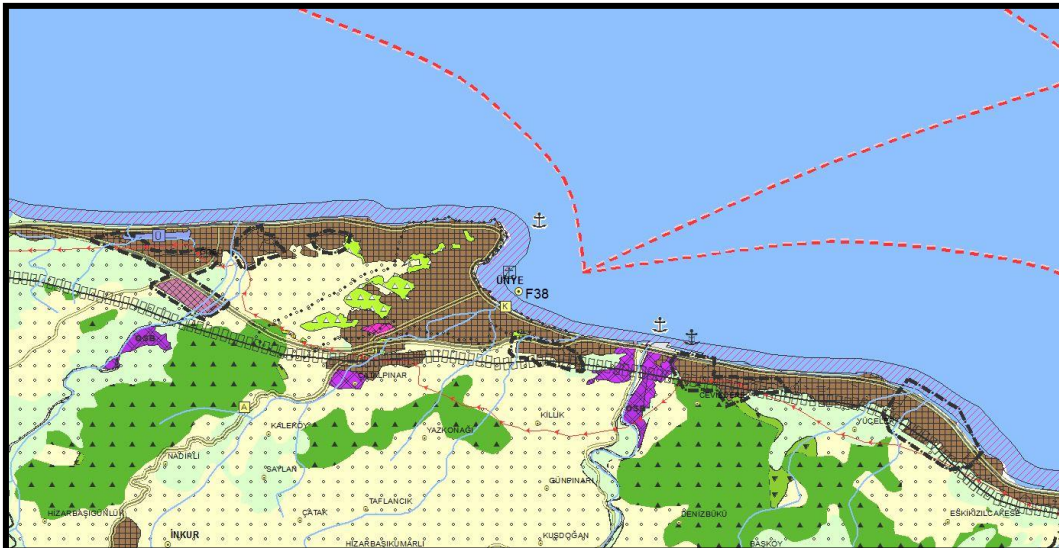
Talebe ilişkin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) amaç, ilke ve stratejileri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler neticesinde;

-Kıyı bölgesi üzerindeki baskının azaltılarak kıyıda yapılaşmaya alternatif olarak gelişmenin iç bölgeye yönlendirilmesi, böylece bölgenin sosyal, demografik, fiziksel ve ekonomik olarak düzenli ve dengeli gelişmesinin sağlanması,

-Yaşanan kentsel gelişme eğiliminin parsel bazında noktasal şekilde çözümlenmesi yerine kentin ihtiyaçlarına yönelik gerekli sosyal ve teknik altyapı standartlarının sağlanarak bütüncül bir planlama yaklaşımıyla karşılanması ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması,

-Karadeniz Bölgesinin kırsal kesimindeki seyrek ve dağınık şekildeki yerleşme özelliğinden dolayı, kış koşullarının olumsuz etkilerinden korunmak için bölge insanının yazın köy/mahallesinde ve kışın da Karadeniz kıyısındaki kent merkezlerinde yaşamaları sebebi ile oluşan kent merkezindeki II. Konut talebinin karşılanması,

-ÇDP ile onaylı imar planı kararları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, kent merkezindeki yerleşim alanları içerisinde bulunan sanayi sitelerinin/sanayi işletmelerinin yerleşim alanları dışına, planlı alanlara taşınarak mevcut tesislerin olumsuz çevresel etkilerinin ortadan kaldırılması amacıyla yaklaşık 258 hektar alan "Kentsel Yerleşme Alanı" lejandına, yaklaşık 40 hektar alan ise "Kentsel Servis Alanı" lejandına alınmıştır.



Resim 3. ÇDP Değişikliği Sonrası Durum